BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "JAHNSTRASSE / UNTERWEG" DER STADT WERMELSKIRCHEN

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Mai 2006, Satzungsbeschluss

INHALTSÜBERSICHT

Seite(n)

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung

1.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken 4

1.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 4
a) Verkehrsberuhigte Bereiche
b) Fußwege

1.3 Regenwasserbeseitigung 4 f.

2. Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehsfläche 5

3. Anlage von Mähwiesen

3.1 Ausgleichsfläche A1 5
3.2 Ausgleichsfläche A2 5

4. Anlage und Ergänzung von Obstwiesen (Ausgleichsfläche A3) 5 f.

5. Entwicklung von Hochstaudenfluren

5.1 Ausgleichsfläche A4 6
5.2 Ausgleichsfläche A5 6

6. Entwicklung und Erhalt der Vegetation im Quellbereich (Ausgleichsfläche A6) 7

7. Entwicklung natürlicher Gehölzflächen

7.1 Ausgleichsfläche A7 7
7.2 Ausgleichsfläche A8 7

8. Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke (Ausgleichsfläche A9) 7

9. Öffentliche Grünfläche "Spielplatz" 8

10. Altlastverdächtige Altstandorte

10.1 Altstandort T1 - ehem. Tankstelle Grüne Straße 3 8
10.2 Altstandort T2 - ehem. Tankstelle Schwanen 41 8

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a und § 135 a – c BauGB

1. Durchführung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen 9

2. Zuordnung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen; Verteilungsmaßstab 9

3. Kostenerstattung 9

INHALTSÜBERSICHT (Fortsetzung)

Seite(n)

III. Festsetzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen 10
2. Ausschluss von Nebenanlagen 10
3. Überschreitung von Baugrenzen 10

IV. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1. Dächer
   - 1.1 Dachformen 10
   - 1.2 Dachneigungen 10
   - 1.3 Drempel 10
   - 1.4 Dachgauben 11
   - 1.5 Materialien 11
2. Außenwände
   - 2.1 Materialien 11
   - 2.2 Farbgebung 11
3. Garagen 12
4. Fenster und Außentüren/-tore
   - 4.1 Formate 12
   - 4.2 Farbgebung 12
5. Einfriedungen und Hecken 12

V. Anhang

Anhang 1: Pflanzenlisten A - E 14 f.

Anhang 2: Empfehlungen zur Begrünung und Gestaltung privater Grundstücke 18 f.

Anhang 3: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG 20 f.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

1.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken

In den Teilgebieten 14 - 20, 22 und 23 sind Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mindestens 2 cm, bei Gefälle > 6%: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen. Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

1.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

a) Verkehrsberuhigte Bereiche:

Die in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" sind zu mindestens einem Drittel in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mindestens 2 cm, bei Gefälle > 6%: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen.

Auf die vorgenannte Pflasterung kann verzichtet werden, sofern das auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und Öffentliche Parkfläche" anfallende Oberflächenwasser über belebte Bodenzonen Sickermulden und/oder Sickerrigolen zugeführt wird.

b) Fußwege:

Die in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" sind vollständig in der in Absatz 1 genannten Pflasterung auszuführen. Alternativ können sie mit Schotter versehen werden oder unversiegelt belassen werden.

1.3 Regenwasserbeseitigung

Die Behandlung des unverschmutzten Regenwassers von den einzelnen Teilgebieten und öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes findet wie folgt statt:

Das auf den Dachflächen in den Teilgebieten 12 und 22 anfallende unverschmutzte Niederschlagwasser ist auf den Grundstücken selbst (mittels Rigolen) zu versickern. Die Notentlastung ist in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal mit Einleitung über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise in den Braunsberger Bach vorzusehen. Die Rigolen sind so zu errichten, dass sie direkten Kontakt zum Verwitterungshorizont bzw. dem anstehenden Fels haben.

Für die Teilgebiete 15, 17 und 20 erfolgt die Versickerung ebenfalls auf dem eigenen Grundstück mit Notentlastung in die angrenzende Fläche für „Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche).

Die Teilgebiete 14, 16, 18, 19 und 23 sind an einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal anzuschließen. Dieser leitet über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise in den Braunsberger Bach ein.

Die nordwestlich an die Teilgebiete 15, 17, 20 und 23 angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erhalten einen Anschluss an einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal mit Einleitung über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise in den Braunsberger Bach.

Hinweis:
Die hinreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen. Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig.

2. Baumpflanzungen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) zeichnerisch festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind mittelkronige Bäume der Pflanzliste E (siehe Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 25 cm, gemessen in 1 m über Erdboden, zu pflanzen.

3. Anlage von Mähwiesen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Ausgleichsfläche A1

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A1**" ist eine Mähwiese zu entwickeln. Während der ersten fünf Jahre (Entwicklungspflege) sind die Wiesen- und Weideflächen dreimal jährlich (Juni, August und Oktober) zu mähen. Zur Ausmagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren. Nach Ablauf dieser Zeit ist die Mahd nur noch zweimal im Jahr (Juli und September) durchzuführen.

An den in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Obstbäume der Pflanzliste A (siehe Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.

3.2 Ausgleichsfläche A2

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A2**" ist eine Mähwiese zu entwickeln. Während der ersten fünf Jahre (Entwicklungspflege) sind die Wiesen- und Weideflächen dreimal jährlich (Juni, August und Oktober) zu mähen. Zur Ausmagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Mahd nur noch zweimal pro Jahr (Juli und September) durchzuführen.

4. Anlage und Ergänzung von Obstwiesen (Ausgleichsfläche A 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A3**" sind 12 Obstbäume anzupflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste A (siehe Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) zu verwenden.

Während der ersten fünf Jahre nach Anpflanzung (Entwicklungsspflege) ist an diesen Obstbäumen einmal im Jahr (Dezember/Januar) ein fachgerechter Erziehungsschnitt vorzunehmen. Gehölzausfälle sind zu ersetzen.

Nach Ablauf dieser Zeit hat ein Auslichtungsschnitt im Abstand von drei Jahren zu erfolgen. Die Wiesen sind entsprechend den Mähwiesen (siehe textliche Festsetzungen I.3.2) zu entwickeln und zu pflegen. Alternativ zu der dort beschriebenen Mahd oder ergänzend dazu ist die Bewirtschaftung in Form extensiver Beweidung zulässig.

5. Entwicklung von Hochstaudenfluren *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

5.1 Ausgleichsfläche A4

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A4**" sind die vorhandenen Wiesen- und Weideflächen in Hochstaudenfluren umzuwandeln.

Zu Beginn sind die entsprechenden Flächen umzubrechen. Während der ersten fünf Jahre (Entwicklungspflege) sind dem Boden durch einmalige Mahd im Jahr (September/Oktober) und anschließendem Abtransport des Mahdgutes Nährstoffe zu entziehen. Nach Ablauf dieser Zeit sind die Flächen nur noch alle 3 Jahre zu mähen.

Für diejenigen Bereiche, in denen sich Feuchtwiesenarten entwickeln, ist auch nach Beendigung der Entwicklungspflege eine jährliche Herbstmahd vorzusehen.

Die vorhandenen Nadelbäume sind zur Wiederherstellung eines raumtypischen Landschaftsbildes zu entfernen.

Entlang des Bachufers sind 8 Schwarzerlen (Almus glutinosa), Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150 bis 200 cm, anzupflanzen.

5.2 Ausgleichsfläche A5

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A6**" sind die vorhandenen Wiesen- und Weideflächen in Hochstaudenfluren umzuwandeln.

Zu Beginn sind die entsprechenden Flächen umzubrechen. Während der ersten fünf Jahre (Entwicklungspflege) sind dem Boden durch einmalige Mahd im Jahr (September/Oktober) und anschließendem Abtransport des Mahdgutes Nährstoffe zu entziehen. Nach Ablauf dieser Zeit sind die Flächen nur noch alle 3 Jahre zu mähen.

Für diejenigen Bereiche, in denen sich Feuchtwiesenarten entwickeln, ist auch nach Beendigung der Entwicklungspflege eine jährliche Herbstmahd vorzusehen.

Die vorhandenen Nadelbäume sind zur Wiederherstellung eines raumtypischen Landschaftsbildes zu entfernen.

Entlang des Bachufers sind 7 Schwarzerlen (Almus glutinosa), Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150 bis 200 cm, anzupflanzen.

6. Entwicklung und Erhalt der Vegetation im Quellbereich (Ausgleichsfläche A6)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgelegten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A6**" vorhandenen Wiesenbereiche sind einmal jährlich (September/Oktober) zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Der waldartige Gehölzbestand (überwiegend Erlen) sowie die südlich anschließende Brachfläche (Brombeerbestand mit vereinzelten jungen Gehölzen) sind zu erhalten.

Die zwei in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Bäume (Lärchen) sind zur Wiederherstellung eines raumtypischen Landschaftsbildes zu entfernen.

Hinweis:
Die Renaturierungen des Quellbereiches, des Bachlaufes und des künstlich angelegten Teiches sollen entsprechend den Vorschlägen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfolgen und vom bzw. in Absprache mit dem Wupperverband durchgeführt werden.

7. Entwicklung natürlicher Gehölzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Ausgleichsfläche A7

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A7**" sind durch Initialpflanzungen Feldgehölzgruppen zu entwickeln.

Pro 100 m^2 sind 5 Bäume (Str.100-150 cm) und 50 Sträucher (Str. 60-100 cm) der Pflanzliste B (siehe Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen.

7.2 Ausgleichsfläche A8

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A8**" sind durch Initialpflanzungen Feldgehölzgruppen zu entwickeln.

Pro 100 m^2 sind 5 Bäume (Str.100-150 cm) und 50 Sträucher (Str. 60-100 cm) der Pflanzliste B (siehe Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

8. Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke (Ausgleichsfläche A9)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb der in Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**A9**" ist eine zweireihige freiwachsende

Hecke aus 60 bis 100 cm hohen Großsträuchern der Pflanzliste C (siehe Anhang 1 der textlichen Festsetzungen) anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 0,75 m, der Reihenabstand 1,00 m.

9. Öffentliche Grünfläche "Spielplatz" *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)*

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Spielplatz" werden wasser**un**durchlässige Beläge (z.B. für Spielflächen oder Fußwege) generell ausgeschlossen.

10. Altlastverdächtige Altstandorte *(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)*

Hinweis:

Die von Fachbüros auf den Grundstücken Grüne Straße 3 und Schwanen 41- in Teil A des Bebauungsplanes (Planzeichnung) als Altstandorte T1 und T2 gekennzeichnet - durchgeführten Gefährdungsabschätzungen (Auszüge siehe Anlagen 7 und 8 zur Begründung) ergaben keine Hinweise auf eine Gefährdung für Boden, Wasser, Atmosphäre und Mensch. Es kann jedoch in beiden Fällen nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb der durch Sondierbohrungen untersuchten Flächen kleinräumige Kontaminationen vorhanden sind. Die Kennzeichnung der Altstandorte in der Planzeichnung wurde deshalb beibehalten.

10.1 Altstandort T 1 : Ehemalige Tankstelle Grüne Straße 3

Erdbewegungen auf dem in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) als Altlastverdächtiger Altstandort "**T 1**" bezeichneten Grundstück sind nur in Begleitung eines Gutachters, der die Entdeckung kontaminierter Bereiche gewährleisten kann, zulässig. Werden während Erdarbeiten Verunreinigungen festgestellt, so sind die betreffenden Bereiche großzügig auszukoffern und in witterungsgeschützten Containern zwischenzulagern. Je Container ist eine Mischprobe zu entnehmen und gemäß dem vom Gutachter vorgegebenen Analysenumfang zu untersuchen, damit die weitere Verwendung des Materials festgelegt werden kann. Kontaminiertes Erdreich ist nach den Maßgaben des Landesabfallgesetzes zu entsorgen.

10.2 Altstandort T 2 : Ehemalige Tankstelle Schwanen 41

Erdbewegungen auf dem in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) als altlastverdächtiger Altstandort "**T 2**" bezeichneten Grundstück sind nur in Begleitung eines Gutachters, der die Entdeckung kontaminierter Bereiche gewährleisten kann, zulässig. Werden während Erdarbeiten Verunreinigungen festgestellt, so sind die betreffenden Bereiche großzügig auszukoffern und in witterungsgeschützten Containern zwischenzulagern. Je Container ist eine Mischprobe zu entnehmen und gemäß dem vom Gutachter vorgegebenen Analysenumfang zu untersuchen, damit die weitere Verwendung des Materials festgelegt werden kann. Kontaminiertes Erdreich ist nach den Maßgaben des Landesabfallgesetzes zu entsorgen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB

1. Durchführung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

(§ 135a Abs. 2 und 3 BauGB; 135c BauGB)

(a) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen I.1.1 sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

(b) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen I.1.2 und I.2 sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch den Straßenbauträger zu erstellen.

(c) Die Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen I.3 bis I.8 sind von der Stadt Wermelskirchen als Sammelausgleichsmaßnahme im Wege der Ersatzvornahme durchzuführen.

2. Zuordnung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahme ; Verteilungsmaßstab

(§ 9 Abs. 1a und 135b BauGB)

(a) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen I.3.1, I.4, I.5.1, I.7.1 und I.8 werden den "Eingriffsflächen auf Baugrundstücken", d.h. den Teilgebieten 14, 15, 16, 17, 20, 22 und 23 zugeordnet.
Als Verteilungsmaßstab gilt die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in m^2.

(b) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen I.3.2, I.5.2, I.6 und I.7.2 werden den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" zugeordnet.

Hinweis:
Für die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen I.1.1, I.1.2, I.2 ist kein Verteilungsmaßstab notwendig, da die Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken bzw. -verkehrsflächen selbst durchgeführt werden.

3. Kostenerstattung

(§ 135a Abs. 2 und 3 BauGB; § 135c BauGB)

Die Kostenerstattung für die Erstellung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen I.3.1, I.4, I.5.1, I.7.1 und I.8 richtet sich nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG für das Stadtgebiet Wermelskirchen vom 18.03.1996 (siehe Anhang 3 der textlichen Festsetzungen).

Die Kosten für die Erstellung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahme gemäß textlichen Festsetzungen I.3.2, I.5.2, I.6 und I.7.2 werden Teil der Erschließungskosten.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen *(§ 18 BauNVO)*

Die in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden Verkehrsflächen. Grenzen mehrere Verkehrsflächen an ein Grundstück, so ist für die Ermittlung der vorgenannten Höhen diejenige Verkehrsfläche zugrunde zu legen, über die das Grundstück erschlossen wird.

Als Bezugspunkt (+/- 0,00 m) gilt die gemittelte Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen in der Straßenachse (Gradiente).

2. Ausschluss von Nebenanlagen *(§ 23 Abs. 5 BauNVO)*

In den Teilgebieten 11 - 28 sind Nebenanlagen einschließlich Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch für sie festgesetzten Flächen unzulässig.

3. Überschreitung der Baugrenzen *(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)*

Die in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) festgesetzten Baugrenzen können in den Teilgebieten 11 - 23 ausnahmsweise von nicht beheizbaren Glasvorbauten (z.B. Windfang oder Wintergarten) bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m überschritten werden; pro Grundstück sind jedoch nur max. 30 m^2 dieser Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN *nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86BauO NW*

1. Dächer

1.1 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

1.2 Dachneigungen

In den Teilgebieten 11 - 23 sind Dachneigungen von 30° bis 45°, bei begrünten Dächern von 10° bis 30° zulässig.

1.3 Drempel

In den Teilgebieten 11 - 23 sind Drempel nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

1.4 Dachgauben

Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Dachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten:
- vom Ortgang mindestens 2 m
- von der Traufe mindestens 1 m
- von der Firstlinie mindestens 1 m

1.5 Materialien

Für die Dachdeckung sind - sofern keine Dachbegrünung vorgesehen wird - Dachpfannen in Braun- oder Grautönen oder Schwarz (RAL-Töne 7000 bis 8025 sowie 9011 oder Naturschieferplatten vorzusehen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind oder eine nach den anerkannten Regeln der Technik geplante Dachbegrünung zur Ausführung kommen soll.

Technische Vorrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) sowie Wärmepumpen werden ausdrücklich zugelassen.

2. <u>Außenwände</u>

2.1 Materialien

In den Teilgebieten 11 - 23 sind Außenwände der Gebäude mit einem Mineralputz zu versehen.
Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein oder Betonsteinen zulässig.
Außenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matte Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen. Dies betrifft insbesondere geprägte bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, glänzende Materialien, wie glasierte Ziegel oder Fliesen sowie glänzende Metalle.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Glasvorbauten, wie z.B. Erker oder Wintergärten.
Das gleiche gilt für Bauelemente, die für den Einsatz regenerativer Energien erforderlich sind.

2.2 Farbgebung

Für die Farbgestaltung der Außenwände sind in den Teilgebieten 11 – 23 neben Weiß sowie Grau- und Beigetönen nur helle Pastelltöne sowie natürliche Materialfarben zulässig. Dies gilt für mindestens 90 % der Außenwandflächen.
Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u.a.) können auch

farblich anders gestaltet werden, wenn die Farbgebung in Harmonie zur übrigen Farbausgestaltung der Gebäude steht.

3. Garagen

In den Teilgebieten 11 - 23 sind Garagen nur wie folgt zulässig:

a) in das Wohngebäude integriert,

b) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an das Wohngebäude angebaut und mit Schlepp- oder Pultdach bzw. begrüntem Flachdach versehen

oder

c) in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Grundstücksbereichen als freistehender Baukörper (auch als Doppel- oder Mehrfachgarage) mit geneigtem Dach (20° bis 30° Dachneigung). Alternativ hierzu sind begrünte Flachdächer zulässig.

4. Fenster und Außentüren/-tore

4.1 Formate

In den Teilgebieten 11 - 23 sind Fenster und Türen in stehendem Format - die Höhe des Fensters muss größer sein als seine Breite - auszubilden. Fenster sind auch in liegendem Format zulässig, sofern sie durch Kämpfer und/oder Sprossen so unterteilt sind, dass die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreitet.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagentore.

4.2 Farbgebung

Für Fenster- und Türlackierungen wird die Verwendung der folgenden RAL- Farbtöne ausgeschlossen:

RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtrot), RAL 3026 (Leuchthellrot), RAL 9006 (Weißaluminium),
RAL 9007 (Graualuminium)*.*

5. Einfriedungen und Hecken

In den Teilgebieten 11 - 23 sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

Es sind ausschließlich Hecken, sowie Kombinationen aus Hecken und Maschen- und Stabgitterzäunen (grün ummantelt oder verzinkt) zulässig. Im Vorgartenbereich ist eine

Höhe von max. 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen von max. 1.80 m, zulässig. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig. Nadelgehölze oder immergrüne Heckenpflanzen sind ausgeschlossen.
Sichtschutzblenden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Verlängerung der Gebäudetrennwand nur in einer Länge von max. 4,0 m und in einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Sie sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen.

Zeichnerische Festsetzungen, Verfahrensvermerke sowie die Auflistung der Rechtsgrundlagen befinden sich auf der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes).

Wermelskirchen, den 03.07.2006

Eric Weik
Bürgermeister

ANHANG 1

1. PFLANZLISTE A (**Obstbäume**)

Apfelbäume (Malus) in den Sorten

- Ansbacher Roter
- Brauner Mataapfel
- Edelborsdorfer
- Geflammter Kardinal
- Graue Herbstrenette
- Jakob Level
- James Grieve
- Kaiser Wilhelm
- Langer grüner Gulderling
- Oberdiecks Renette
- Purpurroter Cusinot
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinischer Krummstiel
- Riesenboiken
- Roter Boskoop
- Winterambur

Birnbäume (Pyrus) in den Sorten

- Apfelbirne (Rhein. Birne)
- Augustbirne
- Baronsbirne
- Bergische Dörrbirne
- Blumenbachs Butterbirne
- Conference
- Esperens Herrenbirne
- Frühe aus Trevoux
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Köstliche aus Charneux
- Leipziger Rettigbirne (Gerstenbirne)
- Phillipsbirne

Kirschbäume (Prunus) in den Sorten

- Schattenmorelle
- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Schwarze Henkirsche

Pflaumenbäume (Prunus) in den Sorten

- Wangenheims Frühzwetschge
- Hauszwetschge

Walnuss (Juglans regia)

2. PFLANZLISTE B (**Bodenständige Sträucher und Bäume**)

Arten	*empfohlener Einsatzbereich*
Bäume I. Ordnung:	
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	*Obere und untere Hangbereiche*
Betula pendula (Sand-Birke)	*Obere Hangbereiche*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Obere und untere Hangbereiche*
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	*Obere Hanglagen*
Juglans regia (Walnuss)	*Obere und untere Hangbereiche*
Populus tremula (Zitter-Pappel)	*Untere Hangbereiche*
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	*Obere und untere Hangbereiche*
Quercus robur (Stiel-Eiche)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Bäume II. Ordnung:	
Acer campestre (Feld-Ahorn)	*Untere Hangbereiche*
Malus domestica (Wildapfel)	*Obere Hangbereiche*
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	*Untere Hangbereiche*
Pyrus domestica (Wildbirne)	*Obere Hangbereiche*
Sorbus aucuparia (Eberesche)	*Obere und untere Hangbereiche*
Sorbus domestica (Speierling)	*Obere und untere Hangbereiche*
Sträucher:	
Corylus avellana (Wald-Hasel)	*Obere/untereHang-und Talbereiche*
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	*Obere/untere Hang- und Talbereiche*
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	*Obere und untere Hangbereiche*
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Ilex aquifolium (Stechpalme)	*Obere Hangbereiche*
Prunus spinosa (Schlehe)	*Obere Hangbereiche*
Rhamnus frangula (Faulbaum)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Rosa canina (Hunds-Rose)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Rosa glauca (Blaue Hecht-Rose)	*Obere und untere Hangbereiche*
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)	*Obere und untere Hangbereiche*
Rosa rubiginosa (Schottische Zaun-Rose)	*Obere Hangbereiche*
Rubus fruticosus (Brombeere)	*Obere und untere Hangbereiche*
Rubus idaeus (Himbeere)	*Obere und untere Hangbereiche*
Salix aurita (Ohr-Weide)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Salix caprea (Sal-Weide)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Salix purpurea (Purpur-Weide)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Salix viminalis (Korb-Weide)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	*Obere Hangbereiche*
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	*Untere Hang- und Talbereiche*
Bodendecker:	
Hedera helix (Efeu)	*Hangbereiche*

3. PFLANZLISTE C (freiwachsende Hecken an Grenzen zur freien Landschaft)

Corylus avellana (Wald-Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa glauca (Blaue Hecht-Rose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
Rosa rubignosa (Schottische Zaun-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

4. PFLANZLISTE D (Empfehlungen Bäume auf privaten Grundstücken)

Bäume I. Ordnung :

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Bäume II. Ordnung :

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus domestica (Wildapfel)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus domestica (Wildbirne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Obstbäume :

alle Obstsorten der Pflanzliste A

5. PFLANZLISTE E (Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche)

Bäume großkronig :

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Tilia pallida (Kaiser-Linde)

Bäume mittelkronig :

Acer platanoides 'Columnare' (Säulenf. Spitz-Ahorn)
Alnus cordata (Italienische Erle)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia 'Greenspire' (Stadt-Linde)

ANHANG 2

Empfehlungen zur Begrünung und Gestaltung privater Grundstücke

1. Gestaltung der Gärten

Für die Privatgärten werden entsprechend den Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen empfohlen:

1.1 Gehölze

Die raumbildende Vegetation soll sich im wesentlichen aus standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzen (s. Pflanzliste), um den ortstypischen Landschaftscharakter zu erhalten. In den Gärten am Siedlungsrand sollen standortfremde Gehölze (insbesondere z.B. Zedern, Blaufichten, Serbische Fichten, Schwarzkiefern, Lebensbaum etc.) im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 6m nicht überschreiten. In den Vorgärten sollte von der Anpflanzung fremdländischer Gehölze oder Konifere mit einer Endhöhe von über 3m abgesehen werden. Der flächenmäßige Anteil der Gartenfläche mit Gehölzarten aus der Pflanzenliste sollte 10 % nicht unterschreiten.

1.2. Sonstige Bepflanzung

Voraussetzung für den Fortbestand der bedrohten heimischen wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ist neben der Verwendung heimischer Gehölze auch die Anpflanzung von Stauden und artenreichen Wiesen statt dem sonst üblichen artenarmen Zierrasen. Allgemein ist eine naturnahe und vielfältige Gestaltung der Gärten mit Hilfe weiterer Elemente wie Teichen, Brut- und Nisthilfen für Tiere und ungenutzten Flächen mit Wildkräutern zu empfehlen. Die neben Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen verbleibende Fläche sollte mindestens zu 80 % mit Vegetationsflächen gestaltet werden.

1.3. Gestaltung allgemein

Bei Gärten mit direktem Landschaftsbezug sollte eine lockere Formgebung möglichst mit dem Charakter einer Obstwiese bevorzugt werden. Grenzpflanzungen sollten statt in Form geschnittener Hecken als freiwachsende Hecken (s. Pflanzliste) erfolgen oder möglichst zur Schaffung größerer Transparenz entfallen. Terrassenflächen oder sonstige befestigte Flächen sollten möglichst mit kleinteiligen Materialien mit hohem Fugenanteil wie z.B. Natursteinpflaster, Klinker, Betonpflaster; Kies und wassergebundenen Decken befestigt werden.

1.4. Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Gärten sollte - insbesondere bei direktem Landschaftsbezug - möglichst nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Dazu gehört die Schädlingsbekämpfung durch Förderung von Nützlingen (wie z.B. Marienkäfer, Ohrwürmer, Spinnen) und Anpflanzung von Würz- und Heilpflanzen (Dolden- und Korbblüter, Lippenblüter). Weiterhin sollten natürliche Mittel zur Bodenverbesserung statt der Verwendung von Torf eingesetzt werden, indem Gartenbewohner wie Regenwürmer, Asseln, Ameisen und Bodenlebewesen durch das Mulchen (Liegenlassen von Laub, Aufbringen von Rasenschnitt oder Häcksel) gefördert werden.

2. <u>Fassadenbegrünung</u>

Insbesondere die zum Straßen- oder freien Landschaftsraum exponierten Giebelwände und Garagenwände sollten mit Selbstklimmern wie Efeu, Wildem Wein oder Kletterhortensie begrünt, sonstige geeignete Fassadenteile mit Kletterpflanzen bepflanzt werden. Dazu sind entsprechende Rankhilfen insbesondere an Balkonen zu berücksichtigen.

3. <u>Begrünung von Nebenanlagen und Müllboxen</u>

Stellplätze in Form von Carports sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden, ebenso Müllboxen als Bestandteil von Einfriedungen oder Nebenanlagen.

4. <u>Einfriedungen und Eingänge</u>

Einfriedungen sollten mit geeigneten Pflanzen begrünt werden. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke oder einer durchgehenden Berankung mit Kletterpflanzen sinnvoll. Bauliche Elemente im Eingangsbereich wie Pergolen oder Rankgerüste sollten mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Allgemein sollten alle Einfriedungen eine Mindestbodenfreiheit von 8 cm aufweisen. Zäune an der Grenze zur freien Landschaft sollen aus Maschendraht unauffälliger Färbung (z.B. grün, kunststoffummantelt) bestehen.

5. <u>Stützmauern und Böschungen</u>

Konstruktiv notwendige Stützmauern (etwa bei Geländeneigungen über 10 %; ansonsten sind Böschungen anzulegen) sollten - auch in Verbindung mit dem Gebäudemauerwerk, Pergolen oder Holzkonstruktionen - mit Stauden, Gehölzen und geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden. Auf Anpflanzung von Hecken direkt vor Mauern oder Fassaden sollte verzichtet werden. Mauern und Böschungen an der Grundstücksgrenze zum Landschaftsraum sind nicht zulässig. Für notwendige Terrassierungen werden Trockenmauern aus Naturstein mit hohem Fugenanteil oder bepflanzte Böschungen (Neigung 1:3) vorgeschlagen.

ANHANG 3

Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG für das Stadtgebiet Wermelskirchen

Aufgrund des § 8 a Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I. S. 1458) und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Wermelskirchen in der Sitzung am 18.03.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

2. die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu gehört auch der Wert der von der Stadt Wermelskirchen aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Satzungen nach §§ 4 Abs. 2 a und 7 BauGB-Maßnahmengesetz.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach den §§ 2 und 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) verteilt, sofern der Bebauungsplan keinen anderen Verteilungsmaßstab festsetzt. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach §§ 4 Abs. 2 a und 7 BauGB-Maßnahmengesetz.

§ 5

Anforderung von Vorauszahlungen

Die Stadt Wermelskirchen kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6

Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7

Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.